

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.4
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. október 21-i ülésére

Tárgy: Simon Orsolya Márta egyéni vállalkozó bérlő és a Forza Fred Kft bérleti jog átruházásra vonatkozó közös kérelme a Budapest VIII. Magdolna u. 20. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII., 35309** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Magdolna u. 20.** szám alatti, **24 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség bérlője Simon Orsolya Márta egyéni vállalkozó, a 2012. augusztus 03-án kelt, határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A helyiséget a bérlő szeszmentes vendéglátás, büfé céljára használja. A bérleti szerződéskötéskor a bérlő 87.565,- Ft összegű óvadékot fizetett.

Simon Orsolya Márta egyéni vállalkozó bérlő (székhely: 1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 15.; nyilvántartási szám: 29635086; adószám: 65922406-2-42) és a **Forza Fred Vendéglátóipari, Rendezvényszervező és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1073 Budapest, Osvát u. 9.; Cg.: 01-09-985082; adószám: 23929953-2-42; képviseli: Réti Lajos) közös kérelmet nyújtottak be a fenti helyiség bérleti jog átadásának a tulajdonos részéről történő engedélyezése céljából.

A **Forza Fred Kft** a bérleti jog átadójával azonos, szeszmentes vendéglátás, büfé céljára kívánja használni a helyiséget, a bérleti jogviszonyt határozott időre, 5 évre kívánja megkötöni. A leendő bérlő nyilatkozott, hogy vállalja a bérbeadó feltételeit a bérleti jog átruházása kapcsán.

Díjbeszedési Csoportunk által kiadott igazolás szerint Simon Orsolya Márta bérlőnek 2013. szeptember 30. napjáig lejárt bérleti és egyéb díjtartozása nincs. A bérlő a bérleti díjat mindig pontosan határidőben egyenlítette ki.

II. A beterjesztés indoka

A bérleti jogviszony átruházása bérbeadói döntést igényel, amely indokolja a jelen előterjesztést.

III. Tényállási adatok

Jelenlegi bérleti díj előírás: **18.148,- Ft/hó + Áfa.**

Az Önkormányzatot terhelő jelenlegi üzemeltetési költségfizetési kötelezettség: 6.198,- Ft/hó.

A 35309 hrsz-ú, 24 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti helyiségnek az Ingatlanvagyonkataszterben nyilvántartott becsült forgalmi értéke: **2.290.000,- Ft**. A bérleti díj megállapítása az aktuális forgalmi érték 100 %-ának figyelembe vételével kerül megállapításra. A helyiségben folytatott tevékenységhez tartozó bérleti díj a nyilvántartási érték 6 %-a, azaz **11.450,- Ft/hó + Áfa**.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a **Budapest VIII, Magdolna u 20.** szám alatt lévő 35309 hrsz-ú, 24 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti helyiség bérleti jogának átruházásához a **Forza Fred Kft** részére. A bérleti jogviszony a leendő bérlő kérésére tekintettel határozott időtartamra, 2018. december 31-ig jön létre, szeszmentes vendéglátás, büfé céljára **18.148,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegén.

A bérleti jogviszony átvétele során a **Forza Fred Kft** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **138.290,- Ft** összegű **szerződéskötési díj** megfizetésére kötelezett.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség további bérbeadását a bérleti jogot átvenni szándékozó **Forza Fred Kft** részére, mert ebben az esetben az Önkormányzat továbbra is, folyamatosan bérleti díj bevételhez jut, amelyből fedezhető a helyiség közös költsége, továbbá a szerződéskötési díj plusz bevételt jelent.

Jogi képviselőnk tájékoztatása szerint a bíróság más esetben ítéletében elismerte a bérleti jog átruházását annak ellenére, hogy a bérleti jogot átvevő kérelmező, a bérleti szerződést nem kötötte meg az Önkormányzattal. Ezért javasoljuk a hozzájárulás kiegészítését arra vonatkozóan, hogy a hozzájárulás abban az esetben lép életbe, ha a bérleti jogot átvevő kérelmező a bérleti szerződést megkötöti, és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészíti. Ennek meg nem történtéig a határozat meghozatalának időpontjában érvényben lévő bérleti szerződés szerinti bérlőt ismeri el bérlőként a bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

A helyiség bérleti jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

Az 1993. évi LXXVIII. tv. 42. § (1) bekezdése alapján a bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni. A (2) bekezdés szerint Önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő fél az önkormányzat rendeletében meghatározott feltételeket vállalja.

A Rendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt. A 19. § (3) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell, hogy a szerződésmódosítástól kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat.

A 20. § (1) bekezdés értelmében a bérbeadói hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadói hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható. A (2) pont alapján a bérbeadói nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadói hozzájárulással érintett harmadik személytől

nyilatkozatot kell kérni, hogy vállalják-e a bérbeadó által – a felhívással egyidejűleg – közölt feltételek teljesítését.

A kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a Rendelet 14. § (1) bekezdése, és a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat szerint történik. A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testület határozatának 7. pontja alapján a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a szolgál. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, az utcai helyiségben történő szeszmentes vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

A Rendelet 21. § (1) bekezdése alapján bérleti jog átruházása esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén hat (6) havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg.

A Rendelet 19. § (3) d) pontja alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díj összeget óvadékként megfizetni, továbbá köteles a 19. § (3) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérleti jog átruházásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

1. **hozzájárul Simon Orsolya Márta egyéni vállalkozó** bérlő által bérelt **Budapest VIII., 35309** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Magdolna u. 20.** szám alatt található, **24 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú, utcai, földszinti helyiség bérleti jogának átruházásához a **Forza Fred Kft** részére, határozott időre, 2018. december 31-ig, szeszmentes vendéglátás, büfé céljára, **18.148,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és különszolgáltatási díjak** összegén.
2. A bérleti szerződés megkötése előtt a **Forza Fred Kft.** 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű, azaz **138.290,- Ft szerződéskötési díjat** köteles megfizetni.
3. bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 19. § (3) d) pontja alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díj összeget óvadékként megfizetni, továbbá köteles a 19. § (3) c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére.
4. a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben lép életbe, ha a bérleti jogot átvevő **Forza Fred Kft** a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékat és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozáttal kiegészíti. Az Önkormányzat ezek megtörténtéig Simon Orsolya Márta egyéni vállalkozó bérlőt ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

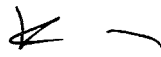
Határidő: 2013. október 28.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

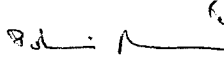
Budapest, 2013. október 9.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
Ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

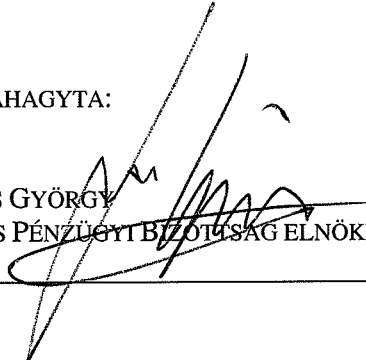

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2013 OKT 16.

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE